



Raadsvoorstel

Raad d.d.	7 juli 2026	Portefeuillehouder	JAD
Commissie d.d.	16 juni 2026	Opsteller	teer11
B&W d.d.	26 mei 2026	Zaaknr.	Z24000745

Onderwerp

Wijziging omgevingsplan woningbouwontwikkeling Nardushoek te Knegsel

Voorstel

De raad voor te stellen:

1. De zienswijzen ontvankelijk te verklaren en deze over te nemen en ambtshalve wijzigingen over te nemen volgens 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen Omgevingsplan TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b woongebied Nardushoek Knegsel'.
2. De ontwerp wijziging van het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Woongebied Nardushoek Knegsel' (van 12 december 2025 met kenmerk NL.IMRO.0770.TOKNardushoek-ONTW) gewijzigd vast te stellen.
3. Geen kostenverhaal langs de publiekrechtelijke weg vast te stellen.
4. De grondexploitatiebegroting Nardushoek vast te stellen.
5. Gelet op punt 3 en 4 de begrotingswijziging 2026 vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

Wij werken continue aan woningbouwontwikkelingen. Voor uitbreidingsgebieden heeft de gemeenteraad in 2022 de Ruimtelijke visie woonuitbreidingen Eersel vastgesteld. Daarin zijn alle potentiële woonuitbreidingslocaties opgenomen; ook de locatie in Knegsel is als geschikt voor woningbouw aangewezen.

Op 22 februari 2022 heeft uw raad de randvoorwaarden voor de ontwikkeling Nardushoek vastgesteld. Zo wordt er rekening gehouden met cultuurhistorie door duidelijke recreatieve routes richting de wallen, het bosgebied en de oude grafheuvels, is er ruimte gereserveerd voor groen, waterberging en speelvoorzieningen en bestaat de wijk grotendeels uit woningen uit het betaalbare segment.

Het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan heeft ter inzage gelegen. Wij hebben meerdere zienswijzen ontvangen. Deze betreffen met name de inrichting van het deelgebied seniorenhof op het gebied van water, groen en woningtypen. De zienswijzen zijn waar mogelijk verwerkt in de plandocumenten.

Wettelijk en/of beleidskader

Omgevingswet
Omgevingsverordening Noord-Brabant
Omgevingsplan gemeente Eersel
Omgevingsvisie 2.0
Ruimtelijke visie woonuitbreidingen Eersel
Zoeklocatie Knegsel en randvoorwaarden ontwikkeling

Argumenten

1.1 Zienswijzen van omwonenden, provincie en waterschap

Het ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan lag van 12 december 2025 tot 23 januari 2026 ter inzage. Er zijn zeven zienswijzen ingediend. De reacties vanuit omwonenden gaan uitsluitend over het seniorenhof met betrekking tot water, groen en volkshuisvesting. Waar mogelijk zijn zienswijzen overgenomen. Zo is de toegestane hoogte

van de erfafscheiding tussen het seniorenhof en de woningen aan de Zandoerleseweg verhoogd van 2,5 meter naar 3 meter. Ook is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen om juridisch te borgen dat de groenstrook ten zuiden van het seniorenhof wordt aangelegd, welke in overleg met de aangrenzende bewoners is ingevuld (bijlage 12). De zienswijze van de provincie heeft betrekking op de gebiedsaanduiding NNB op de verbeelding en de mogelijkheden in de functie 'Groen'. Aan deze zienswijze is tegemoet gekomen door een aanpassing op de verbeelding en enkele aanpassing in de planregels. De zienswijze van het waterschap heeft voornamelijk betrekking op waterberging. Daarom is de voorwaardelijke bepaling uit het ontwerp van de wijziging omgevingsplan aangescherpt.

Per saldo is het plan licht gewijzigd op basis van de ingediende zienswijzen. De volledige afweging van ambtshalve aanpassingen zijn opgenomen in de Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen Omgevingsplan TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b woongebied Nardushoek Knegsel (bijlage Nota van zienswijzen Omgevingsplan "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Woongebied Nardushoek Knegsel" corsa nr. 26.05178).

2.1 Het plan is uitgewerkt volgens het gebiedsconcept en de randvoorwaarden

Op 22 februari 2022 heeft uw raad de randvoorwaarden voor de ontwikkeling Nardushoek vastgesteld. Het voorliggende plan is conform dit raadsbesluit verder uitgewerkt en voldoet aan de gestelde randvoorwaarden.

2.2 Het plan voldoet aan het gemeentelijke woningbouwprogramma en voorziet daarmee in de behoefte aan woningbouw

In Nardushoek worden 94 woningen gerealiseerd, in lijn met het gemeentelijk woningbouwprogramma (waaronder 30% sociale huur en in totaal circa twee derde betaalbaar). Het programma bedient starters, doorstromers en senioren; meerdere woningen, waaronder het seniorenhof, zijn levensloopbestendig, met de mogelijkheid voor een slaap- en badkamer op de begane grond.

2.3 Geen sprake van belemmeringen, zone voor breuklijn opgenomen

Er is geen sprake van belemmeringen voor de uitvoering van het plan. De milieuzonering laat zien dat omliggende functies goed verenigbaar zijn met de geplande woningen; er liggen geen milieuhinderlijke bedrijven in de directe omgeving. De geluidsbelasting door verkeer blijft binnen de grenswaarden en vormt geen belemmering voor een goed woon- en leefklimaat. De luchtkwaliteit voldoet aan de wettelijke normen. Externe veiligheid is beoordeeld; er bevinden zich geen risicovolle inrichtingen of transportassen die een belemmering vormen. De bodemkwaliteit is geschikt voor wonen. Archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat er geen belemmeringen zijn voor de planontwikkeling. Op het vlak van natuur is vastgesteld dat geen toename van stikstofdepositie optreedt en dat geen negatieve effecten ontstaan op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Waterhuishoudkundig is het plan uitvoerbaar; met de aanleg van wadi's en voldoende bergingscapaciteit wordt aan de eisen van het waterschap voldaan. Omdat geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten, is een m.e.r.-procedure niet nodig.

Gedurende de planontwikkeling werd duidelijk dat er mogelijk een breuklijn door het plangebied ter hoogte van het buurtschap loopt. Na uitgebreid onderzoek door een specialistisch bureau is de conclusie dat er een breuklijn door het plan loopt dusdanig diep dat dit vrijwel geen gevolgen heeft voor de ontwikkeling. In het stedenbouwkundig ontwerp, plankaart en planregels is rekening gehouden met deze breuklijn en is deze zone vrijgehouden van bebouwing. Wel is in deze zone infrastructuur en groen voorzien gezien deze functies hier zeker zonder risico mogelijk zijn.

Samenvattend kunnen we concluderen dat het plan zowel milieutechnisch, juridisch als ruimtelijk goed uitvoerbaar is.

3.1 Geen kostenverhaal langs de publiekrechtelijke weg vast te stellen.

De wijziging van het omgevingsplan maakt bouwactiviteiten als bedoeld in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit mogelijk. Op grond van artikel 13.11 van de Omgevingswet dient de gemeenteraad het kostenverhaal te verzekeren. De gemeenteraad kan bij een besluit tot vaststelling van een wijziging van het omgevingsplan besluiten geen kostenverhaalsregels op te nemen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de gronden anderszins is verzekerd. Het betreft hier een gemeentelijke grondexploitatie. De gemeente heeft de grond in eigendom én geeft zelf gronden uit. De kosten in de grondexploitatie worden dan verhaald via de opbrengsten van gronduitgifte. Daarnaast zijn er anterieure overeenkomsten gesloten met grondeigenaren die grond aan de gemeente hebben verkocht en waarbij ze ook nog gronden in eigendom houden waarop ze een beroep doen op zelfrealisatie.

De kosten voor de ontwikkeling worden volledig gedragen door deze combinatie van gronduitgifte en anterieure overeenkomsten waarin een exploitatiebijdrage wordt gevraagd. Als we het hebben over de kosten voor de ontwikkeling dan gaat het om plankosten, kosten nadeelcompensatie, kosten voor het bouw- en woonrijp maken, inclusief de aanleg van groenvoorzieningen, waterberging en andere met dit plan verband houdende werkzaamheden.

4.1 De grondexploitatiebegroting Nardushoek vaststellen

Het betreft hier een gemeentelijke grondexploitatie. De gemeente heeft de gronden grotendeels in eigendom. Daarnaast zijn in het gebied nog 2 anterieure overeenkomsten gesloten met particulieren. Door de combinatie van verkoopopbrengsten vanuit gronduitgifte en anterieure contractvorming is in het kostenverhaal voorzien. De grondexploitatiebegroting Nardushoek wordt ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Het betreft een economisch uitvoerbaar plan. Voor de financiële consequenties zie het onderdeel 'Financieel'.

Alternatieven

Er worden geen alternatieven voorgesteld.

Risico's

De ontwikkeling van Nardushoek betreft een gemeentelijke grondexploitatie. Daarmee liggen zowel de planuitwerking, de aanleg van de openbare ruimte als de grondverkoop in handen van de gemeente. Aan deze rol zijn enkele risico's verbonden.

De belangrijkste risico's hebben betrekking op financiën, markt en uitvoering. Er bestaat een risico op kostenstijgingen bij het bouw- en woonrijp maken door hogere aanbestedingsprijzen of inflatie.

Ook kan een tragere woningafzet of wijziging in marktomstandigheden leiden tot latere of lagere grondopbrengsten. De kans wordt gezien de huidige krapte op de woningmarkt als laag ingeschat.

Juridisch zijn er procedurele risico's verbonden aan mogelijke beroepen tegen de vaststelling van het omgevingsplan en aan eventuele verzoeken om nadeelcompensatie (planschade).

In de uitvoering kunnen vertragingen optreden door afstemming met nutsbedrijven en overige partners. Ook netcongestie vormt een actueel uitvoeringsrisico: de beperkte capaciteit van het elektriciteitsnet kan leiden tot vertraging in de aansluiting van woningen, openbare verlichting en duurzame energievoorzieningen, waardoor de fasering of oplevering moet worden aangepast. Aangezien we al in een vroeg stadium de nutsbedrijven hebben betrokken hebben we getracht dit risico te verkleinen. We verwachten daarmee dat de kans klein is dat er geen beschikbaar komt.

De risico's worden gemonitord binnen de grondexploitatie Nardushoek. Jaarlijks worden de ramingen geactualiseerd in de herziening van de grondexploitatie. Indien de risico's leiden tot

substantiële financiële consequenties, worden deze via de programmabegroting of een separate begrotingswijziging aan de raad voorgelegd.

Financieel

De ontwikkeling van Nardushoek betreft een gemeentelijke grondexploitatie. Alle kosten en opbrengsten worden verantwoord binnen de afzonderlijke grondexploitatie Nardushoek, die door de raad wordt vastgesteld. De kosten omvatten de verwerving van gronden, de planvoorbereiding, onderzoekskosten, de plankosten en de kosten voor het bouw- en woonrijp maken, inclusief de aanleg van groen, water en infrastructuur. De opbrengsten bestaan uit de verkoop van bouwrijpe kavels aan marktpartijen en particulieren.

De grondexploitatie (bijlage 12 corsa 26.10043) is op basis van de huidige inzichten positief sluitend met een risicoreserve om eventuele tegenvallers op te kunnen vangen. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid van de planontwikkeling gewaarborgd. Binnen de exploitatie is rekening gehouden met rente, inflatie, risico's en eventuele planschade. De fasering en het verwachte uitgiftetempo zijn afgestemd op het actuele woningbouwprogramma van de gemeente. Eventuele afwijkingen door gewijzigde marktomstandigheden of prijsstijgingen worden jaarlijks verwerkt in de herziening van de grondexploitatie. Het totaal aan reeds gemaakte en nog uit te geven kosten komt uit op € 6.473.457. De begrote opbrengsten voor grondverkoop komen uit op een bedrag van € 7.382.789. De risicoreserve komt daarmee uit op een bedrag van € 909.331. op einde looptijd. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de rente invloed van mogelijke tussentijdse winstnemingen conform Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). Verder is in het BBV vastgelegd dat de inbrengwaarde van de grond in de Bouwgrond in exploitatie (BIE), op het moment dat sprake is van een BIE, gelijk is aan de boekwaarde van de grond op dat moment. Een groot deel van het grondgebied is al lang in eigendom van de gemeente wat, rekening houdend met het voorgaande, in positieve zin bijdraagt aan de hoogte van de risicoreserve. De actuele marktwaarde van de grond is daarmee aanzienlijk hoger dan de in de grondexploitatie opgenomen huidige boekwaarde van de grond.

Communicatie/Participatie

De gemeente heeft een omgevingsdialoog met omwonende en de rest van de omgeving gevoerd. Een samenvatting van deze communicatie is terug te vinden in de bijlage Logboek communicatie en participatie Nardushoek. Provincie Noord-Brabant en Waterschap de Dommel zijn betrokken in het kader van het vooroverleg. Het raadsbesluit en vastgestelde wijziging van het omgevingsplan worden op de wettelijke wijze (Besluit elektronische publicaties) kenbaar gemaakt. De indieners van de zienswijzen informeren wij over hun zienswijze.

Planning

De vastgestelde wijziging van het omgevingsplan wordt gepubliceerd en vervolgens bestaat er zes weken de tijd om beroep in te stellen. Wanneer er geen beroep wordt ingesteld kan begin 2027 gestart worden met het bouwrijp maken. De start van de bouw van de woningen is voorzien gedurende 2027.

Bijlagen

1. De ontwerp wijziging van het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Woongebied Nardushoek Knegsel' ([link naar regels op de kaart](#) en [toelichting](#))
2. De Nota van zienswijzen Omgevingsplan "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Woongebied Nardushoek Knegsel" (corsa nr. 26.05178)
3. Logboek communicatie en participatie Nardushoek (corsa nr. 26z.00587)
4. Zienswijze 1 (corsa nr. 26zi.00509)
5. Zienswijze 2 (corsa nr. 26zi.00510)
6. Zienswijze 3.1 (corsa nr. 26zi.00511)

7. Zienswijze 3.2 (corsa nr. 26zi.00512)
8. Zienswijze 4 (corsa nr. 26zi.00513)
9. Zienswijze 5 (corsa nr. 26zi.00514)
10. Zienswijze 6 (corsa nr. 26zi.00515)
11. Zienswijze 7 (corsa nr. 26zi.00516)
12. Beplantingsplan groenstrook Zandoerleseweg (corsa nr. 26.11187)
13. Grondexploitatiebegroting Nardushoek (corsa nr. 26.10043)
14. Concept plankaart na vaststelling (corsa nr. 26.09921)

Eersel, 26 mei 2026

Burgemeester en wethouders van Eersel
secretaris

burgemeester

ing. H.M.L. Offermans

drs. W.A.C.M. Wouters

Raadsbesluit

R26.040

Onderwerp: Woningbouwontwikkeling Nardushoek te Knegsel

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 mei 2026;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 16 juni 2026;

Gelet op de Omgevingswet en het Besluit elektronische publicaties;

b e s l u i t :

1. De zienswijzen ontvankelijk te verklaren en deze over te nemen en ambtshalve wijzigingen over te nemen volgens 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen Omgevingsplan TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b woongebied Nardushoek Knegsel'.
2. De ontwerp wijziging van het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Woongebied Nardushoek Knegsel' (van 12 december 2025 met kenmerk NL.IMRO.0770.TOKNardushoek-ONTW) gewijzigd vast te stellen.
3. Geen kostenverhaal langs de publiekrechtelijke weg vast te stellen.
4. De grondexploitatiebegroting Nardushoek vast te stellen.
5. Gelet op punt 3 en 4 de begrotingswijziging 2026 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 7 juli 2026

De raad van de gemeente Eersel
de griffier,

de voorzitter,

K. van Thiel-Klein

drs. W.A.C.M. Wouters